

Ville de COULOUNIEIX-CHAMIER

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier Approuvé

Pièce n°3 : Règlement d'Urbanisme



- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Communautaire en date du
- Le Président,

Sommaire

	Pages
TITRE 1 – DISPOSITIONS GENERALES	1
TITRE 2 – ZONES URBAINES	11
Chapitre I – Dispositions applicables en Ua	12
Chapitre II – Dispositions applicables en Ub, Uba, Ubc, Ubg, Ubi	20
Chapitre III – Dispositions applicables en Uc	29
Chapitre IV – Dispositions applicables en Ue	38
Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uya, Uyf, Uyfi	42
Chapitre VI – Dispositions applicables en Uv	51
TITRE 3 – ZONES A URBANISER	55
Chapitre VII – Dispositions applicables en AU1, AU1a	56
Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUy1	65
Chapitre IX – Dispositions applicables en AU2, AU2i	73
TITRE 4 – ZONES AGRICOLES	79
Chapitre X – Dispositions applicables en A, Ai	80
TITRE 5 – ZONES NATURELLES ET FORESTIERES	87
Chapitre XI – Dispositions applicables en N, Ni, Nc, NL	88
ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME	95
Annexe 1 – Obligations en matière de Stationnement	96
Annexe 2 – Caractéristiques dimensionnelles minimales des aires de retournement	98
Annexe 3 – Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues	99

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU REGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coulounieix-Chamiers.

ARTICLE 2 - PORTEE DU REGLEMENT ET DES AUTRES REGLEMENTATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

- Article R.111-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- Article R.111-3-2

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- Article R.111-4

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains que ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvées avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R 122.22.

- Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

- L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.
- L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".
- La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).
 Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.
Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.
 Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En ce cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.
- Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.
- Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).
- Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou bien qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.
 La liste des lotissements concernée est précisée en annexe du présent règlement.
- Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).
- Par ailleurs, il est rappelé qu'en raison de la mise en application du PLU :
 - l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du Code de l'Urbanisme,
 - Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

➤ Zones urbaines

- Zone Ua : zone urbaine centrale à Chamiers, en bordure de l'avenue du G^{al} de Gaulle (RD6089)
- Zone Ub : quartiers d'extensions urbaines, principalement d'habitat et desservie par le réseau d'assainissement collectif, de la plaine de l'Isle jusqu'au plateau Sud.
 dont le secteur Uba : secteur urbain de plus forte densité sur le haut et le bas Chamiers
 dont le secteur Ubc : secteurs d'habitat collectif
 dont le secteur Ubg : anciens villages et hameaux au bâti aggloméré
 dont le secteur Ubi : espaces inondables en zone verte du P.P.R.I.
- Zone Uc : secteurs de faible ou moyenne densité, principalement d'habitat et généralement non desservie par le réseau d'assainissement collectif
- Zone Ue : sites des grands équipements publics ou d'intérêt collectifs, éducatifs, sportifs ou culturels
- Zone Uy : zone destinée à l'implantation d'activités économiques
 dont le secteur Uya : secteur d'activités économiques compatibles avec la proximité des zones d'habitat
 dont le secteur Uyf : secteur d'activités et d'infrastructures ferroviaires
 dont le secteur Uyfi : secteur d'infrastructures ferroviaires en zone inondable (zone verte du P.P.R.I.)
- Zone Uv : site de l'aire d'accueil des gens du voyage.

➤ Zones à urbaniser

- Zone AU1 : zone ouverte à l'urbanisation et destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des équipements et activités compatibles avec celui-ci.
 dont le secteur AU1a : secteur où des hauteurs bâties plus importantes sont admises.
- Zone AUy1 : zone ouverte à l'urbanisation et destinée au développement des activités et équipements.
 dont le secteur AUy1a : secteur d'extension du parc d'activités de Cré@Vallée sur la Petite-Borie où s'applique un règlement spécifique.
- Zone AU2 : zone non ouverte à l'urbanisation, qui constitue une réserve pour un développement futur.
 dont le secteur AU2i : espaces inondables en zone verte du P.P.R.I.

➤ Zone agricole

- Zone A : zone de protection des activités agricoles et des terres d'intérêt agronomique

➤ Zones naturelles

- Zone N : zone naturelle et forestière comprenant des terrains généralement peu ou pas équipés, à vocation de protection des espaces naturels, boisés, agricoles et des paysages.
 dont le secteur Ni : espaces inondables en zone rouge ou verte du P.P.R.I.
 dont le secteur Nc : secteur réservé aux constructions et installations liées au cimetières
 dont le secteur NL : secteur admettant les équipements et aménagements d'accueil, d'hébergements et d'activités de loisirs et de tourisme

2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Rappel : en dehors des Espaces Boisés Classés, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares est soumis à autorisation, en application des dispositions du Code Forestier, notamment des articles L.311-1 à L.311-5.

3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce n°5 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 – PRECISIONS CONCERNANT LES REGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**ARTICLE 5 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLS EN BORDURE
DES VOIES AUTOROUTIERES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSEES A GRANDES
CIRCULATION**

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas (sauf dispositions spécifiques indiquées au règlement du PLU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur Coulounieix-Chamiers, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

■ **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L-111.1.4 (cf. Annexe 1 du Rapport de présentation) :**

Voie autoroutière : A 89

Voies classées à grande circulation : RD 6021 et RD 6089

■ **Détermination des reculs des constructions et installations s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés (compris dans les zones ou secteurs Uc, AUy1, A et N).**

- depuis l'axe de l'A89 et de ses bretelles : maintien du recul minimum de 100 mètres
- depuis l'axe de la RD6021 :
 - pour le site de l'aire des gens du voyage, classée en Uv : recul minimal de 30 mètres en application des dispositions présentées et justifiées dans le Rapport de Présentation.
 - pour les autres espaces définis comme non urbanisés : maintien du recul minimal de 75 mètres.
- depuis l'axe de la RD6089 : maintien du recul de 75 mètres minimum

Dans les espaces définis comme déjà urbanisés, les reculs minimum qui s'appliquent en bordure de ces axes routiers sont ceux indiqués dans le corps de règlement de chaque zone.

ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Application de l'article L.123-1-1 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Coulounieix-Chamiers dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la SHON constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

➤ Cas des reconstructions après sinistre

Sauf dispositions particulières prévues au règlement du P.P.R.I. (inondation par l'Isle), le respect du C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur n'est pas exigé dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dépassant déjà ce COS, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans ce cas, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée lors de la reconstruction est celle :

- du bâtiment existant avant le sinistre (pouvant être supérieure à la SHON résultant du COS de zone),
- qui peut être logée dans le "volume enveloppe" défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

➤ Cas des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, destinés notamment à la distribution des énergies.

ARTICLE 7 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION

En application des arrêtés préfectoraux n°991-942 et n°991-943 du 29 octobre 1999, l'A89, la RD6089, la RD6021 et la RD113 sont classées en tant que voies bruyantes dans la traversée de Coulounieix-Chamiers.

Les classements et les largeurs des bandes de bruit définies de part et d'autre de ces routes (comptées à partir du bord extérieur de la chaussée) sont respectivement :

- pour l'A89 : catégorie 1 – 300 mètres
- pour la RD6089 : catégorie 2 – 250 mètres
- pour la RD6021 : catégorie 3 – 100 mètres
- pour la RD113 :
 - . catégorie 4 – 30 mètres, de la RD6021 au panneau Nord de l'agglomération de C.Chamiers,
 - . catégorie 3 – 100 mètres, du panneau Nord de l'aggl. au carrefour giratoire de la RD6089.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que misent en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

TITRE 2

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones

- Ua
- Ub, dont les secteurs Uba, Ubc, Ubg et Ubi
- Uc
- Ue
- Uy, dont les secteurs Uya, Uyf et Uyfi
- Uv

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre I – Dispositions applicables en Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au secteur de centre-ville de Chamiers, établi de part et d'autre de l'avenue du G^{al} de Gaulle (RD6089)

Ce secteur se caractérise par un bâti moyennement dense, généralement construit en ordre semi-continu ou discontinu, et par sa mixité d'occupation (habitat, commerces et activités économiques diverses, équipements et services publics).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (scolaires, culturels, de loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, artisanale, de services, sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 – Les constructions doivent être édifiées au niveau des alignements indiqués sur le document graphique du PLU (pièce n°4.2).
- 2 – En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et non implantée suivant l'alignement indiqué au document graphique, une implantation différente pourra être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.
- 3 – Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :
 - pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang,
 - pour permettre l'implantation ou le maintien de murs jouant un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques),
- 4 mètres par rapport aux limites de fond.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 1 pour les constructions à usage d'habitat ou à usage exclusif d'activité artisanale ou de bureaux,
- 1,5 pour les constructions à usage d'activité commerciale,
- 1,5 pour les constructions ou opérations à caractère mixte comprenant au moins un logement.

Chapitre II – Dispositions applicables en Ub, Uba, Ubc, Ubg, Ubi

Caractère de la zone

Cette zone correspond au tissu mixte et diversifié des quartiers, qui sont issus de l'extension de Chamiers et du bourg de Coulounieix, de la plaine de l'Isle jusqu'au plateau Sud.

Il s'agit d'une zone à prédominance d'habitat, accompagné d'activités économiques, généralement commerciales, et d'équipements. Ces constructions sont desservies par le réseau collectif d'assainissement existant ou prévu.

Les caractères distinctifs des différents secteurs sont les suivants :

- **Le secteur Uba** comprend les espaces urbains de plus forte densité bâtie, localisés de part et d'autre du centre-ville sur le Haut et le Bas Chamiers,
- **Le secteur Ubc** correspond aux sites de concentration de l'habitat collectif, généralement d'habitat locatif social, à Chamiers et à Pagot.
- **Le secteur Ubg** recouvre les anciens villages et hameaux caractérisés par un bâti aggloméré (centre-bourg de Coulounieix, à Mériller, à Pareau).
- **Le secteur Ubi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.
- **dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
De plus, **sauf dans les secteurs Ubc et Ubg**, dans le cas de terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air ("*stationnement de midi*") devra être prévue au droit de l'accès à la propriété, par recul de 5 m minimum du portail et de la clôture par rapport à la limite de la voie.
- Le long de la RD113 (avenue Churchill, avenue des frères Peypelut), les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme (opérations de lotissement) peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1** - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2** - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
 - en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas :
 - 6 mètres en Uba, Ubc et Ubg,
 - 3,50 mètres en Ub et Ubi.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure :

- à 3 mètres en Ubg,
- à 4 mètres en Ub, Uba, Ubi et Ubc.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - 15 mètres en Ubc,
 - 9 mètres en Uba,
 - 6 mètres en Ub, Ubi et Ubg
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- **en Uba et Ubc :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 1 pour les constructions ou opérations à caractère mixte comprenant au moins un logement,
 - 0,8 pour les autres constructions ou opérations.
- **en Ub et Ubi :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 0,3 pour les autres constructions ou opérations
- **en Ubg :**
 - non réglementé

Chapitre III – Dispositions applicables en Uc

Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat, généralement récents, situés à l'écart des principaux espaces urbains de la commune, le long de voies secondaires ou sous formes de hameaux distribués en partie Sud du territoire.

Ces secteurs accueillent un bâti de faible ou moyenne densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu, et généralement non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services sont admises à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques),
 - et qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager local du quartier ou des quartiers environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.
Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.
- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
De plus, dans le cas de terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air ("*stationnement de midi*") devra être prévue au droit de l'accès à la propriété, par recul de 5 m minimum du portail et de la clôture par rapport à la limite de la voie.
- La création de nouveaux accès depuis la RD6021 est interdite.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations de 5 logements ou plus, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD6089, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres l'axe de l'A89,
- 35 mètres depuis l'axe de la RD6021 ou de sa bretelle d'accès (liaison depuis la RD113),
- 25 mètres depuis l'axe de la RD6089.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à défaut depuis la limite d'emprise.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé). Dans ce cas, le recul minimal des constructions sera de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition :
 - de ne pas aggraver l'état existant,
 - de ne pas créer de nouveaux logement dans le cas où la construction se trouve à l'intérieur des marges de reculement définies à l'alinéa 1.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES ANNEXES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 10 % de la surface boisée de l'unité foncière concernée.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,2 pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- 0,2 pour les constructions et opérations à usage d'habitat desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

Chapitre IV – Dispositions applicables en Ue

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les sites des grands équipements publics ou d'intérêt collectif, à caractère éducatif, social, sportif ou culturel.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les constructions et installations correspondant aux besoins des équipements et services publics à caractère éducatif, social, culturel, de sports et de loisirs, y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement de ces équipements ou services,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

- **Façades** : Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.
Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :
 - peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
 - l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...
- **Toitures** : sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uya, Uyf, Uyfi

Caractère de la zone

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques, complétées le cas échéant d'équipements publics.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- **Le secteur Uya** correspond aux sites à vocation d'accueil économique situés à proximité immédiate ou insérés à l'intérieur de quartiers résidentiels. Les activités à implanter dans ces secteurs devront être compatibles avec cette proximité.
- **Le secteur Uyf** correspond aux emprises d'activités et d'infrastructures ferroviaires situées au Bas-Chamiers
- **Le secteur Uyfi** correspond aux emprises d'infrastructures ferroviaires situées dans la zone inondable définie au PPRI (en zone verte) : les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,

Sont également interdites dans les secteurs mentionnés :

- **dans le secteur Uya :**
 - . les constructions à usage d'activités industrielles,
 - . les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
 - . les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
 - . les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.
- **dans le secteur Uyfi**, toute nouvelle construction.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...) à condition :
 - **dans le secteur Uya**, de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
 - **dans le secteur Uyf**, d'être liées aux besoins du service ou à l'exercice des activités ferroviaires.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le secteur Uyfi**, les installations et infrastructures sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I..

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089 est interdite.
Le long de la RD113 (avenue Churchill), les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

- Toutefois, **dans les parties de zone Uy non desservies et non prévues dans la zone d'assainissement collectif**, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

4 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD6089, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021 pour le site de la Rampinsolle,
- 35 mètres depuis l'axe de la RD6021 pour les autres sites,
- par rapport à la RD6089 – avenue du G^{al} de Gaulle:
 - **en Uy**, recul minimal de 25 mètres depuis l'axe de la voie,
 - **en Uya**, recul minimal de 5 mètres depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la voie,

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :

- Pour les constructions à usage exclusif de bureaux, de commerce, de service ou d'équipement public, pour toutes celles classées en Uyf, ainsi que les parties à usage de logement de gardien incluses dans ces constructions : à 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des voies,
- Pour les autres constructions : à 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe des voies.

- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- **dans le secteur Uyf**, en cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

■ Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

- Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m² de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

■ Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

■ Dispositions particulières :

- **Dans le secteur Uyf**, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues en cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

Dans le secteur Uyf, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues en cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé **dans le secteur Uyf.**

Dans les autres cas, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- **En Uy et Uya** : sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder
 - 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,
 - 9 mètres pour les autres constructions.
- **En Uyf** : non réglementé

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

➤ Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,
- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue, principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113, par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...) de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- **en Uy et Uya :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,
 - 0,8 pour les autres constructions ou opérations.
- **en Uyf et Uyfi :** non réglementé

Chapitre VI – Dispositions applicables en Uv

Caractère de la zone

La zone Uv correspond au site d'accueil des gens du voyage, en bordure de la RD6021

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et aménagements prévus dans le cadre des projets publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes à usage d'habitation principale dans ces aires.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport à l'axe de la RD6021, les constructions doivent respecter un recul minimal de 30 mètres.
- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise).
- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement sont admises pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

➤ Façades :

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures :

Leur aspect général doit favoriser l'intégration des bâtiments aux espaces naturels et boisés environnant. Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de grillages, souples ou rigides, doublés ou non de végétaux.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, complété par des haies vives ou des plantations d'arbustes.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : AU1, dont le secteur AU1a
AUy1
AU2, dont le secteur AU2i

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Chapitre VII – Dispositions applicables en AU1 et AU1a

Caractère de la zone

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.

Le secteur AU1a correspond aux sites où des hauteurs bâties plus importantes qu'en AU1 sont admises.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

a) Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC, groupements d'habitat) aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone concernée, en application des principes définies aux orientations particulières d'aménagement (pièce n°5).
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.

b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

b) Les constructions à usage d'équipement collectif.

c) Les constructions à usage d'activité économique, commerciale, d'artisanat, de bureaux et leurs annexes, à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques),
- qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation.

d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

e) Les aires de stationnement désignés à l'articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article précité sont également admis à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
- de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

f) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'unité de zone AU1 concernée.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les créations d'accès aux opérations d'ensemble sont soumises, le cas échéant, au respect des orientations définies à la pièce n°5 du PLU.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
De plus, dans le cas de terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air ("stationnement de midi") devra être prévue au droit de l'accès à la propriété, par recul de 5 m minimum du portail et de la clôture par rapport à la limite de la voie.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à :
 - 10 mètres dans le cas de voies structurante ou de desserte principale, considérées à l'échelle du quartier ou de l'opération d'ensemble,
 - 8 mètres pour les autres voies.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1** - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2** - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
 - en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété, à condition **dans le secteur AU1a** que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.
En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - 9 mètres en AU1a,
 - 6 mètres en AU1.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION, D'HOTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, A USAGE D'ACTIVITE OU D'EQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Dans le cadre des opérations égale ou supérieure à 8 logements ou lots, des espaces verts à usage collectif devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de l'opération. Ces espaces verts devront être aménagés (bancs, jeux pour enfants, ...) et plantés, et seront réservés aux piétons. Il conviendra d'éviter le morcellement de ces espaces. Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- pour les autres constructions et opérations :
 - 0,4 en AU1a.
 - 0,3 en AU1

Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUy1

Caractère de la zone

La zone AUy1, ouverte à l'urbanisation, est destinée à permettre l'accueil d'activités économiques du type industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Elle comprend :

- le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord,
- le secteur de développement économique de la Petite Borie pour lequel est défini un secteur spécifique AUy1a,
- le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.
- **dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, sont également interdites :**
 - . les constructions à usage d'activités industrielles,
 - . les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
 - . les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...).

Dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, elles sont admises à condition de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux. **La disposition relative à la mise en œuvre de talus en pente douce ne s'applique pas au secteur AUy1a.**
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- Sont interdits :
 - la création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089,
 - la création d'accès individuels aux parcelles constructibles depuis la RD113 (avenue Churchill).

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

4 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD4, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- AUy1 :
 - 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
 - 75 mètres depuis l'axe de la RD6021,
 - 15 mètres depuis l'axe de la RD4.
- AUy1a :
 - 50 mètres depuis l'axe de l'A89,
 - 35 mètres depuis l'axe de la RD6021.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :

- 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe de la RD113 (avenue Churchill).
- à 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des autres voies.

3 - Sauf le long de l'A89, de la RD 6021 et de la RD4, et sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- **sur le secteur de Cré@vallée Nord**, pour les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

- **Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

- **Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :**

Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m² de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- **Dispositions particulières :**

- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- **Sur le secteur de Cré@vallée Nord**, l'implantation en limite séparative de propriété est admise pour toutes les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés délimités au document graphique.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,
- 9 mètres pour les autres constructions **hormis dans le secteur AUy1a dans lequel cette hauteur peut-être portée à 15 mètres.**

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS A USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIERES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

➤ Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue **hormis dans le secteur AUy1a**,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,
- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089, la RD113 et la RD4.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,
- 0,6 pour les autres constructions ou opérations.

Chapitre IX – Dispositions applicables en AU2 et AU2i

Caractère de la zone

La zone AU2 comprend les terrains destinés à une urbanisation ultérieure.

Ces terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur AU2i correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'aménagement d'ensemble ultérieur de la zone, et **dans le secteur AU2i** d'être conforme aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I. :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
 - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
 - d'avoir une surface maximale (SHOB) de 50 m² et une hauteur maximale de 4 m au faîtage dans le cas où l'annexe n'est pas en contiguïté avec l'habitation.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :

- d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
 - en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings, ...) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Non réglementé

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

TITRE 4

ZONE AGRICOLE

La zone agricole est définie conformément à l'article R 123-7.

Elle est désignée zone A et comprend un secteur Ai.

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole

Chapitre X – Dispositions applicables en A et Ai

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Le secteur Ai correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après aux conditions précisées :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole, tels que les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les serres, les établissements professionnels et locaux d'entreposage, de transformation, de séchage ou de conditionnement des produits agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation.
Les habitations et bâtiments ou installations annexes désignés ci-dessus devront être groupés à proximité des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 50 m), sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou nécessités liées à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, telles que :
 - les installations liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
 - l'extension ou l'aménagement des constructions existantes en locations saisonnières (gîtes ruraux,...)
 - les bâtiments liés aux activités équestres, de fermes pédagogiques ou refuges d'animaux,
 - les constructions destinés à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment pré-existant,
- les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
- lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ai, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89 et de la RD6021, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à défaut depuis la limite d'emprise.

- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité non agricole admises à l'article 2 ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes d'habitations non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.
- Non réglementé dans les autres cas.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, les dispositions visées ci-dessus, concernant les toitures et les annexes, peuvent ne pas être appliquées. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

En dehors des Espaces Boisés Classés et des éléments paysagers à protéger portés au document graphique, les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 10 % de la surface boisée de l'unité foncière, friches et landes non comprises.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 5

ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elle est désignée zone N, et comprend les secteurs Ne, Nc, Ni et NL.

Cette zone et ses secteurs concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique ou paysager des sites et des boisements, soit de l'existence de risques naturels, soit d'une occupation ou vocation particulière et à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Chapitre XI – Dispositions applicables en N, Nc, Ni et NL

Caractère des zones

La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, agricole ou boisé, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **le secteur Nc** correspond aux sites des cimetières de St Augûtre et de Toirac.
- **le secteur Ni** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone rouge ou verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
- **le secteur NL** correspond aux sites où sont admises les constructions et installations à caractère de loisirs et d'accueil touristique.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après aux conditions précisées :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - d'être limité à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Ces conditions ne s'appliquent pas **dans les secteurs Nc et NL**.

- La restauration et le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
 - que l'opération soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage.

Ce changement de destination pourra comprendre une extension limitée à 30 % de la SHOB existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
- Les bâtiments et installations annexes des habitations existantes, à condition d'être limités à une SHOB de 50 m² et à une hauteur de 4 mètres au faîtage s'ils sont séparés de celles-ci.

- Les bâtiments publics et les aires sportives ou de loisirs liés aux activités nautiques.
 - L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.
 - Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Les projets publics d'aires de stationnement, ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - **Dans le secteur Ni**, les occupations ou utilisations du sol admises aux paragraphes ci-dessus sont soumises aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.
- Sont également admis dans les secteurs désignés et aux conditions précisées :
- **Dans le secteur Nc**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des cimetières, y compris les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes affectées à la direction ou au gardiennage des cimetières.
 - **Dans le secteur NL**, les constructions et équipements d'accueil à caractère touristique ou de loisirs, (tels que restaurants, hôtels, gîtes ruraux) ainsi que les aires de jeux et de sport et leurs installations liées, à condition :
 - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
 - d'avoir une capacité inférieure à 60 lits.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCES AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RESEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD6089, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021 :
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6089.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise)

- **dans le secteur Nc** : recul minimal de 5 mètres,
- **dans les autres zone et secteurs**: recul minimal de 10 mètres,

- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

Dans le secteur Nc, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME UNITE FONCIERE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes d'habitations non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GENERALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VEHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

En dehors des Espaces Boisés Classés et des éléments paysagers à protéger portés au document graphique, les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 10 % de la surface boisée de l'unité foncière, friches et landes non comprises

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

PDF Pro Trial

ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

1 – DISPOSITIONS GENERALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

2 – NORMES MINIMALES

➤ **Constructions à usage d'habitation :**

- Zone Ua, secteurs Uba, Ubc et Ubg :
 - logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement,
 - autres logements : 1,5 place de stationnement par logement avec un minimum de 2 places.
- Autres zones et secteurs :
 - logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement,
 - autres logements : 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

➤ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHON.

➤ **Constructions à usage de commerce :**

1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente.

➤ **Etablissements industriels et artisanaux :**

1 place de stationnement par tranche de 80m² de SHON,
avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON.

➤ **Hôtels, restaurants, gîtes ruraux**

- Zone Uy (non compris les secteurs Uya et Uyf) et zone AUy1 : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel

➤ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

2 places de stationnement par classe.

➤ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

➤ **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

Le cas échéant, pour les équipements publics ou économiques particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

3 – MODE DE REALISATION

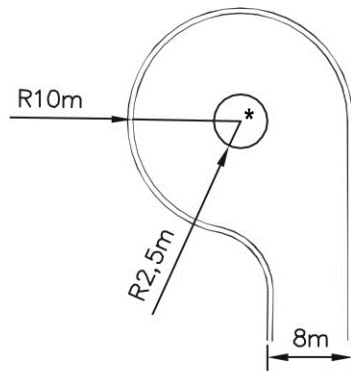
- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En Ua, Uba et Ubc, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, le pétitionnaire pourra satisfaire aux obligations indiquées :

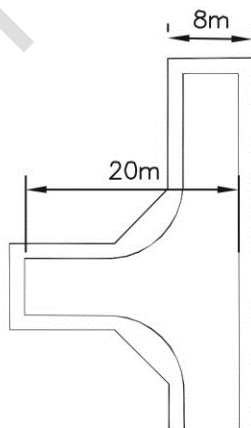
- soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ANNEXE 2 :

CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES MINIMALES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



** Ilot central non obligatoire, et
pouvant être du type franchissable*



Echelle : 1/500^{ème}

ANNEXE 3 :**LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES REGLES D'URBANISME SONT MAINTENUES**
(en application de l'alinéa 2 de l'article L.315-1 du Code de l'Urbanisme)

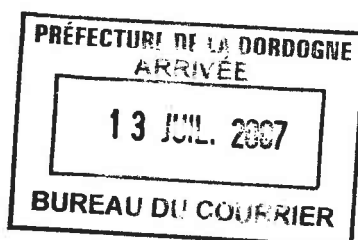
- SCI Parc de Puybournet (approuvé le 30 avril 2002)
- Lopez (approuvé le 8 septembre 2003)
- Domaine de Bellevue (approuvé le 28 septembre 2004)
- Le Hameau de la Forêt (approuvé le 1^{er} février 2005)
- Domaine des Moulineaux (approuvé le 5 décembre 2005)
- Les Eglantiers (approuvé le 22 mars 2006)
- La Rampinsolle Nord 1 (approuvé le 8 février 2005)
- La Rampinsolle Nord 2 (approuvé le 8 février 2005)
- La Rampinsolle Sud 1 (approuvé le 13 mai 2002)
- La Rampinsolle Sud 2 (approuvé le 13 mai 2002)

Ville de COULOUNIEIX-CHAMIER

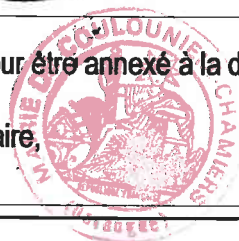
PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier Approuvé

Pièce n°3 : Règlement d'Urbanisme



- Vu pour être annexé à la délibération du Conseil Municipal en date du 27 JUN 2007
- Le Maire,



Sommaire

	Pages
TITRE 1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES	1
TITRE 2 – ZONES URBAINES	11
Chapitre I – Dispositions applicables en Ua	12
Chapitre II – Dispositions applicables en Ub, Uba, Ubc, Ubg, Ubi	20
Chapitre III – Dispositions applicables en Uc	29
Chapitre IV – Dispositions applicables en Ue	38
Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uya, Uyf, Uyfi	42
Chapitre VI – Dispositions applicables en Uv	51
TITRE 3 – ZONES À URBANISER	55
Chapitre VII – Dispositions applicables en AU1, AU1a	56
Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUy1	65
Chapitre IX – Dispositions applicables en AU2, AU2i	73
TITRE 4 – ZONES AGRICOLES	79
Chapitre X – Dispositions applicables en A, Ai	80
TITRE 5 – ZONES NATURELLES ET FORESTIÈRES	87
Chapitre XI – Dispositions applicables en N, Ni, Nc, NL	88
ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME	95
Annexe 1 – Obligations en matière de Stationnement	96
Annexe 2 – Caractéristiques dimensionnelles minimales des aires de retournement	98
Annexe 3 – Liste des lotissements dont les règles d'urbanisme sont maintenues	99

TITRE 1

DISPOSITIONS GENERALES

Le présent règlement est établi conformément aux articles L.123.1. et suivants, et aux articles R.123.4 à R.123.9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 - CHAMP D'APPLICATION DU RÈGLEMENT

Le présent règlement s'applique à la totalité du territoire de la commune de Coulounieix-Chamiers.

ARTICLE 2 - PORTÉE DU RÈGLEMENT ET DES AUTRES RÉGLEMENTATIONS RELATIVES À L'OCCUPATION DU SOL

1 - Les dispositions du présent règlement de Plan Local d'Urbanisme se substituent à celles des articles R.111-2 à R.111-24 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles R.111-2, R.111-3-2, R.111-4, R.111-14-2, R.111-15 et R.111-21 qui restent applicables :

- **Article R.111-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation ou leurs dimensions, sont de nature à porter atteinte à la salubrité ou à la sécurité publique.

- **Article R.111-3-2**

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions sont de nature, par leur localisation, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

- **Article R.111-4**

Le permis de construire peut être refusé sur des terrains que ne seraient pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

Il peut également être refusé si les accès présentent un risque pour la sécurité des usagers des voies publiques ou pour celle des personnes utilisant ces accès. Cette sécurité doit être appréciée compte tenu, notamment, de la position des accès, de leur configuration ainsi que de la nature et de l'intensité du trafic.

La délivrance du permis de construire peut être subordonnée :

- à la réalisation d'installations propres à assurer le stationnement hors des voies publiques des véhicules correspondant aux besoins de l'immeuble à construire ;
- à la réalisation de voies privées ou de tous autres aménagements particuliers nécessaires au respect des conditions de sécurité mentionnées au deuxième alinéa ci-dessus.

Il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé de l'Etat.

L'obligation de réaliser des aires de stationnement n'est pas applicable aux travaux de transformation ou d'amélioration de bâtiments affectés à des logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, y compris dans le cas où ces travaux s'accompagnent de la création de surface hors œuvre nette, dans la limite d'un plafond de 50 % de la surface hors œuvre nette existant avant le commencement des travaux.

Le nombre des accès sur les voies publiques peut être limité dans l'intérêt de la sécurité. En particulier, lorsque le terrain est desservi par plusieurs voies, les constructions peuvent n'être autorisées que sous réserve que l'accès soit établi sur la voie où la gêne pour la circulation sera la moindre.

- Article R.111-14-2

Le permis de construire est délivré dans le respect des préoccupations d'environnement définies à l'article 1er de la loi n° 76-629 du 10 juillet 1976 relative à la protection de la nature. Il peut n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales, si les constructions, par leur situation, leur destination ou leurs dimensions, sont de nature à avoir des conséquences dommageables pour l'environnement.

- Article R.111-15

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales lorsque, par leur importance, leur situation et leur affectation, des constructions contrarieraient l'action d'aménagement du territoire et d'urbanisme telle qu'elle résulte de directives d'aménagement national approuvées par décret, et notamment des dispositions des schémas directeurs intéressant les agglomérations nouvelles approuvés avant le 01/10/1983 ou, postérieurement à cette date, dans les conditions prévues au b du 2^{ème} alinéa de l'article R 122.22.

- Article R.111-21

Le permis de construire peut être refusé ou n'être accordé que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales si les constructions, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions ou l'aspect extérieur des bâtiments ou ouvrages à édifier, sont de nature à porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

2 - En outre, demeurent applicables tous les autres articles du Code de l'Urbanisme, ainsi que toutes les autres législations et prescriptions particulières en vigueur sur le territoire nonobstant les dispositions de ce PLU, en particulier :

➤ L'article L.111-10 concernant la faculté, pour une autorité compétente, de surseoir à statuer aux demandes d'autorisation de travaux, constructions ou installations.

➤ L'article L.421-5 stipulant que "lorsque, compte tenu de la destination de la construction projetée, des travaux portant sur les réseaux publics de distribution d'eau, d'assainissement ou de distribution d'électricité sont nécessaires pour assurer la desserte de ladite construction, le permis de construire ne peut être accordé si l'autorité qui le délivre n'est pas en mesure d'indiquer dans quel délai et par quelle collectivité publique ou par quel concessionnaire de service public les dits travaux doivent être exécutés".

➤ La réglementation concernant la protection du patrimoine archéologique, dont les textes récents concernant l'archéologie préventive (Loi du 17 janvier 2001, modifiée par la Loi du 1er août 2003, décret du 16 janvier 2002, circulaire du 5 novembre 2003).

Conformément aux dispositions de l'art. L.522-5 du Code du Patrimoine, les projets d'aménagement affectant le sous-sol des terrains sis dans les zones sensibles définies sur le territoire communal sont présumés faire l'objet de prescriptions archéologiques préalablement à leur réalisation.

Ces zones sensibles sont rappelées au Rapport de Présentation du PLU.

Par ailleurs, en dehors de ces zones, des découvertes fortuites au cours de travaux sont possibles. En cas, afin d'éviter toute destruction de site qui serait susceptible d'être sanctionnée par la législation relative aux crimes et délits contre les biens (art. 322-1 et 322-2 du Code Pénal), devra être immédiatement prévenu, conformément à l'article L.531-14 du Code du Patrimoine.

➤ Les prescriptions spécifiques aux Servitudes d'Utilité Publique affectant l'utilisation du sol. Les servitudes d'utilité publique font l'objet d'un recueil et d'un plan annexés au PLU.

➤ Les dispositions propres à la réglementation des Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (I.C.P.E.) et le règlement sanitaire départemental (R.D.S.) notamment pour les bâtiments agricoles (implantation et extension) vis à vis d'habitations de tiers et réciproquement (art. L.111-3 du code rural).

➤ Les règles d'urbanisme particulières contenues dans les règlements de lotissement datant de moins de 10 ans ou bien qui ont fait l'objet d'une reconduction et qui continuent à s'appliquer.

La liste des lotissements concernée est précisée en annexe du présent règlement.

➤ Les règles du Code Forestier relatives aux demandes d'autorisation de défrichement (articles L.311-1 à L.311-5 du Code forestier), que la parcelle concernée soit concernée ou non par une protection en espace boisé classé (EBC).

➤ Par ailleurs, il est rappelé qu'en raison de la mise en application du PLU :

- l'édification de clôtures est soumise à déclaration, conformément aux dispositions des articles L.441-1 à L.441-3 du Code de l'Urbanisme,
- Les installations et travaux divers désignés à l'article R.442-2 du Code de l'Urbanisme sont soumis à autorisation, conformément aux dispositions des articles R.442-1 et R.442-3 du même code.

ARTICLE 3 – DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

1. Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), en zones à urbaniser (AU), en zone agricole (A) et en zones naturelles (N).

➤ Zones urbaines

- **Zone Ua :** zone urbaine centrale à Chamiers, en bordure de l'avenue du G^{al} de Gaulle (RD6089)
- **Zone Ub :** quartiers d'extensions urbaines, principalement d'habitat et desservie par le réseau d'assainissement collectif, de la plaine de l'Isle jusqu'au plateau Sud.
 dont le secteur **Uba** : secteur urbain de plus forte densité sur le haut et le bas Chamiers
 dont le secteur **Ubc** : secteurs d'habitat collectif
 dont le secteur **Ubg** : anciens villages et hameaux au bâti aggloméré
 dont le secteur **Ubi** : espaces inondables en zone verte du P.P.R.I.
- **Zone Uc :** secteurs de faible ou moyenne densité, principalement d'habitat et généralement non desservie par le réseau d'assainissement collectif
- **Zone Ue :** sites des grands équipements publics ou d'intérêt collectifs, éducatifs, sportifs ou culturels
- **Zone Uy :** zone destinée à l'implantation d'activités économiques
 dont le secteur **Uya** : secteur d'activités économiques compatibles avec la proximité des zones d'habitat
 dont le secteur **Uyf** : secteur d'activités et d'infrastructures ferroviaires
 dont le secteur **Uyfi** : secteur d'infrastructures ferroviaires en zone inondable (zone verte du P.P.R.I.)
- **Zone Uv :** site de l'aire d'accueil des gens du voyage.

➤ Zones à urbaniser

- **Zone AU1 :** zone ouverte à l'urbanisation et destinée principalement au développement de l'habitat ainsi que des équipements et activités compatibles avec celui-ci.
 dont le secteur **AU1a** : secteur où des hauteurs bâties plus importantes sont admises.
- **Zone AUy1 :** zone ouverte à l'urbanisation et destinée au développement des activités et équipements.
- **Zone AU2 :** zone non ouverte à l'urbanisation, qui constitue une réserve pour un développement futur.
 dont le secteur **AU2i** : espaces inondables en zone verte du P.P.R.I.

➤ Zone agricole

- **Zone A :** zone de protection des activités agricoles et des terres d'intérêt agronomique

➤ Zones naturelles

- **Zone N :** zone naturelle et forestière comprenant des terrains généralement peu ou pas équipés, à vocation de protection des espaces naturels, boisés, agricoles et des paysages.
 dont le secteur **Ni** : espaces inondables en zone rouge ou verte du P.P.R.I.
 dont le secteur **Nc** : secteur réservé aux constructions et installations liées au cimetières
 dont le secteur **NL** : secteur admettant les équipements et aménagements d'accueil, d'hébergements et d'activités de loisirs et de tourisme

2. Le plan de zonage délimite également les terrains classés comme Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer (article L 130-1 du code de l'urbanisme).

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres I et II du titre I du livre III du Code Forestier.

(...) dans tout espace boisé classé, les coupes et abattages sont soumis à autorisation préalable.

Rappel : en dehors des Espaces Boisés Classés, le défrichement des terrains boisés appartenant à un massif boisé de plus de 4 hectares est soumis à autorisation, en application des dispositions du Code Forestier, notamment des articles L.311-1 à L.311-5.

3. Sur le plan de zonage figurent également les Emplacements Réservés pour voies et ouvrages publics, pour installations d'intérêt général ou pour la réalisation de logements.

La destination de ces emplacements réservés et leurs bénéficiaires sont précisés à la pièce n°5 du dossier de PLU.

ARTICLE 4 –PRÉCISIONS CONCERNANT LES RÈGLES D'IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

A l'intérieur des marges de recul définies dans chaque zone ou secteur par rapport aux voies publiques ou privées et aux emprises publiques (actuelles ou projetées) sont autorisées : les balcons et éléments de décor architecturaux, les débords de toitures et auvents ou marquises sans appui au sol et à hauteur du rez-de-chaussée, les emmarchements, les clôtures, ainsi que les constructions ou parties de constructions dont la hauteur ne dépasse pas plus de 60 cm le sol naturel avant travaux.

Ces règles d'implantation ne s'appliquent pas aux poteaux, pylônes, transformateurs et autres installations techniques nécessaires aux réseaux.

**ARTICLE 5 – APPLICATION DE L'ARTICLE L.111-1-4 DU CODE DE L'URBANISME : RECLS EN BORDURE
DES VOIES AUTOROUTIÈRES, DE CONTOURNEMENT ET DES VOIES CLASSÉES À GRANDES
CIRCULATION**

L'article L.111.1.4 du Code de l'Urbanisme prévoit que, en dehors des espaces urbanisés de la commune, les constructions ou installations nouvelles sont interdites :

- dans une bande de 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, de leurs bretelles et des voies de contournement,
- dans une bande de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des voies classés à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas (sauf dispositions spécifiques indiquées au règlement du PLU) :

- aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières,
- aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières,
- aux bâtiments d'exploitation agricole,
- aux réseaux d'intérêt public,
- à l'adaptation, réfection ou extension des constructions existantes.

De plus, ce principe d'inconstructibilité est levé dans les secteurs où des mesures spécifiques, analysés et encadrés dans le PLU, sont prévues pour garantir la qualité de l'aménagement futur, et ceci au regard des critères de la sécurité, des nuisances, de la qualité architecturale, de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Sur Coulounieix-Chamiers, les modalités d'application de l'article L.111-1-4 sont les suivantes :

■ **Définition des espaces urbanisés et des espaces non urbanisés situés en bordure des axes concernés par l'article L-111.1.4 (cf. Annexe 1 du Rapport de présentation) :**

Voie autoroutière : A 89

Voies classées à grande circulation : RD 6021 et RD 6089

■ **Détermination des reculs des constructions et installations s'appliquant dans les espaces définis comme non urbanisés (compris dans les zones ou secteurs Uc, AUy1, A et N).**

- depuis l'axe de l'A89 et de ses bretelles : maintien du recul minimum de 100 mètres
- depuis l'axe de la RD6021 :
 - pour le site de l'aire des gens du voyage, classée en Uv : recul minimal de 30 mètres en application des dispositions présentées et justifiées dans le Rapport de Présentation.
 - pour les autres espaces définis comme non urbanisés : maintien du recul minimal de 75 mètres.
- depuis l'axe de la RD6089 : maintien du recul de 75 mètres minimum

Dans les espaces définis comme déjà urbanisés, les reculs minimum qui s'appliquent en bordure de ces axes routiers sont ceux indiqués dans le corps de règlement de chaque zone.

ARTICLE 6 – APPLICATIONS DU COEFFICIENT D'OCCUPATION DES SOLS (C.O.S.)

➤ Application de l'article L.123-1-1 et respect du C.O.S.

Les dispositions prévues à l'article L.123-1-1 du Code de l'Urbanisme, concernant le respect du Coefficient d'Occupation des Sols en cas de division d'un terrain partiellement bâti, s'appliquent sur le territoire de Coulounieix-Chamiers dans toutes les zones où sont fixés un ou des COS.

➤ Application du C.O.S. dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble (lotissement, ZAC, permis groupés)

Dans le cas d'opérations d'aménagement d'ensemble, la surface de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée doit être calculée globalement à partir de la superficie totale de l'unité foncière ou du périmètre d'opération considéré.

La répartition de la SHON constructible peut ne pas être proportionnelle à la superficie des lots, à condition que les prescriptions des articles 3 à 13 de la zone concernée soient observées dans chaque lot.

La surface constructible par lot devra être nettement précisée sur les plans et règlements du lotissement ou de la ZAC.

Par la suite, le calcul de la surface constructible par application du COS à la superficie de chaque lot ne pourra plus être invoqué, même s'il se révèle plus avantageux pour l'un quelconque des lots.

Ce mode de calcul est également applicable aux opérations de construction d'ensemble de logements ainsi qu'au calcul des quantités d'espaces verts à aménager dans le cadre d'opérations de ce type.

➤ Cas des reconstructions après sinistre

Sauf dispositions particulières prévues au règlement du P.P.R.I. (inondation par l'Isle), le respect du C.O.S. prévu dans chaque zone ou secteur n'est pas exigé dans le cas de reconstruction après sinistre d'un bâtiment dépassant déjà ce COS, dès lors qu'il a été régulièrement édifié.

Dans ce cas, la surface maximale de plancher hors œuvre nette (SHON) susceptible d'être édifiée lors de la reconstruction est celle :

- du bâtiment existant avant le sinistre (pouvant être supérieure à la SHON résultant du COS de zone),
- qui peut être logée dans le "volume enveloppe" défini aux articles 6 à 10 de la zone ou du secteur concerné (dispositions liées à l'implantation, à l'emprise au sol maximale et à la hauteur maximale des constructions).

➤ Cas des constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif

Le C.O.S. n'est pas applicable aux constructions nécessaires au fonctionnement des réseaux d'intérêt collectif, destinés notamment à la distribution des énergies.

ARTICLE 7 : ISOLEMENT ACOUSTIQUE DES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION

En application des arrêtés préfectoraux n°991-942 et n°991-943 du 29 octobre 1999, l'A89, la RD6089, la RD6021 et la RD113 sont classées en tant que voies bruyantes dans la traversée de Coulounieix-Chamiers.

Les classements et les largeurs des bandes de bruit définies de part et d'autre de ces routes (comptées à partir du bord extérieur de la chaussée) sont respectivement :

- pour l'A89 : catégorie 1 – 300 mètres
- pour la RD6089 : catégorie 2 – 250 mètres
- pour la RD6021 : catégorie 3 – 100 mètres
- pour la RD113 :
 - . catégorie 4 – 30 mètres, de la RD6021 au panneau Nord de l'agglomération de C.Chamiers,
 - . catégorie 3 – 100 mètres, du panneau Nord de l'agglo. au carrefour giratoire de la RD6089.

Lorsque des constructions nouvelles sont situées dans ces zones de bruit, figurant en annexe du plan de zonage du PLU, l'autorisation n'est délivrée qu'à condition que misent en oeuvre les dispositions réglementaires relatives à l'isolation acoustique des bâtiments d'habitation contre le bruit extérieur.

ARTICLE 8 : DISPOSITIONS SPECIFIQUES AUX POSTES DE TRANSFORMATION ELECTRIQUE ET AUTRES CONSTRUCTIONS OU INSTALLATIONS NECESSAIRES AU FONCTIONNEMENT DES RESEAUX DE DISTRIBUTION DES SERVICES PUBLICS OU D'INTERET COLLECTIF.

Ces ouvrages devront se conformer aux règles générales du PLU.

Toutefois, lorsque le respect de ces règles est impossible, l'autorité administrative compétente pourra autoriser un projet qui ne répondrait pas aux articles 3, 5, 6, 7, 8, 9 et 14 des zones de règlement concernées.

Recommandations :

Implantation

Lors d'un projet immobilier, les ouvrages seront en priorité intégrés dans le volume bâti. A défaut, ils devront s'harmoniser et de préférence s'adosser à un bâtiment existant. Il conviendra d'éviter leur implantation sur un terrain non bâti ou issu d'une propriété non bâtie.

Aspect de la construction

Sont préconisés en priorité, les ouvrages de génie civil traditionnels (parpaing, couverture, enduit) conformes à l'aspect du voisinage. Si une construction traditionnelle ne pouvait être retenue, un modèle préfabriqué pourrait être envisagé à la condition qu'il soit demi-enterré ou surbaissé afin d'en minimiser l'impact visuel. L'utilisation de plantations est vivement encouragée afin d'intégrer les ouvrages dans le site.

ARTICLE 9 – ADAPTATIONS MINEURES

Conformément à l'article L-123-1, les règles et servitudes définies par le présent Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

Lorsqu'un immeuble bâti existant n'est pas conforme aux règles édictées par le règlement applicable à la zone dans laquelle il est situé, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'immeuble avec lesdites règles, ou qui sont sans effet à leur égard. Ces dispositions sont également applicables aux travaux soumis à déclaration.

TITRE 2

ZONES URBAINES

Les zones urbaines sont définies conformément à l'article R 123-5.

Elles se déclinent en zones

- Ua
- Ub, dont les secteurs Uba, Ubc, Ubg et Ubi
- Uc
- Ue
- Uy, dont les secteurs Uya, Uyf et Uyfi
- Uv

Ces zones englobent les parties déjà urbanisées où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Chapitre I – Dispositions applicables en Ua

Caractère de la zone

La zone Ua correspond au secteur de centre-ville de Chamiers, établi de part et d'autre de l'avenue du Gal de Gaulle (RD6089)

Ce secteur se caractérise par un bâti moyennement dense, généralement construit en ordre semi-continu ou discontinu, et par sa mixité d'occupation (habitat, commerces et activités économiques diverses, équipements et services publics).

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (scolaires, culturels, de loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, artisanale, de services, sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage, (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation,
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 – Les constructions doivent être édifiées au niveau des alignements indiqués sur le document graphique du PLU (pièce n°4.2).
- 2 – En cas d'extension ou de surélévation d'une construction existante à la date d'approbation du PLU et non implantée suivant l'alignement indiqué au document graphique, une implantation différente pourra être admise ou imposée dans le respect des dispositions des autres articles.
- 3 – Sous réserve que l'aménagement proposé ne compromette pas l'aspect de l'ensemble de la voie, des implantations en retrait de l'alignement sont autorisées :
 - pour implanter une construction sur un même terrain derrière une construction de premier rang,
 - pour permettre l'implantation ou le maintien de murs jouant un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel.

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à :

- 3 mètres par rapport aux limites latérales (limites donnant sur les voies et emprises publiques),
- 4 mètres par rapport aux limites de fond.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 9 m.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, D'HÔTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.
- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, À USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 1 pour les constructions à usage d'habitat ou à usage exclusif d'activité artisanale ou de bureaux,
- 1,5 pour les constructions à usage d'activité commerciale,
- 1,5 pour les constructions ou opérations à caractère mixte comprenant au moins un logement.

Chapitre II – Dispositions applicables en Ub, Uba, Ubc, Ubg, Ubi

Caractère de la zone

Cette zone correspond au tissu mixte et diversifié des quartiers, qui sont issus de l'extension de Chamiers et du bourg de Coulounieix, de la plaine de l'Isle jusqu'au plateau Sud.

Il s'agit d'une zone à prédominance d'habitat, accompagné d'activités économiques, généralement commerciales, et d'équipements. Ces constructions sont desservies par le réseau collectif d'assainissement existant ou prévu.

Les caractères distinctifs des différents secteurs sont les suivants :

- **Le secteur Uba** comprend les espaces urbains de plus forte densité bâtie, localisés de part et d'autre du centre-ville sur le Haut et le Bas Chamiers,
- **Le secteur Ubc** correspond aux sites de concentration de l'habitat collectif, généralement d'habitat locatif social, à Chamiers et à Pagot.
- **Le secteur Ubg** recouvre les anciens villages et hameaux caractérisés par un bâti aggloméré (centre-bourg de Coulounieix, à Mériller, à Pareau).
- **Le secteur Ubi** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.
- **dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol non conforme au règlement du P.P.R.I.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services sont admises à condition qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
- Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- **Dans le secteur Ubi**, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
De plus, **sauf dans les secteurs Ubc et Ubg**, dans le cas de terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air ("*stationnement de midi*") devra être prévue au droit de l'accès à la propriété, par recul de 5 m minimum du portail et de la clôture par rapport à la limite de la voie.
- Le long de la RD113 (avenue Churchill, avenue des frères Peypelut), les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations n'entrant pas dans le champ d'application de l'article R.315-1 du Code de l'Urbanisme (opérations de lotissement) peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas :
 - 6 mètres en Uba, Ubc et Ubg,
 - 3,50 mètres en Ub et Ubi.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure :

- à 3 mètres en Ubg,
- à 4 mètres en Ub, Uba, Ubi et Ubc.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - 15 mètres en Ubc,
 - 9 mètres en Uba,
 - 6 mètres en Ub, Ubi et Ubg
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, D'HÔTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, À USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- **en Uba et Ubc :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 1 pour les constructions ou opérations à caractère mixte comprenant au moins un logement,
 - 0,8 pour les autres constructions ou opérations.
- **en Ub et Ubi :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 0,3 pour les autres constructions ou opérations
- **en Ubg :**
 - non réglementé

Chapitre III – Dispositions applicables en Uc

Caractère de la zone

La zone Uc correspond aux secteurs d'habitat, généralement récents, situés à l'écart des principaux espaces urbains de la commune, le long de voies secondaires ou sous formes de hameaux distribués en partie Sud du territoire.

Ces secteurs accueillent un bâti de faible ou moyenne densité, avec une prédominance de tissu pavillonnaire discontinu, et généralement non desservi par le réseau collectif d'assainissement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Sous réserve qu'elles ne figurent pas dans la liste citée à l'article 1, sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone, notamment :
 - les constructions à usage d'habitation,
 - les constructions à usage d'équipements publics ou collectifs (culturels, sportifs, loisirs ...),
 - les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- Les constructions à usage d'activité, commerciale, d'artisanat, de services sont admises à condition :
 - qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques),
 - et qu'elles présentent un caractère de service pour l'usager local du quartier ou des quartiers environnants.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme sont admis à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation
 - de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.

La longueur des accès établis par les servitudes de passage précitées ne pourra excéder 60 mètres.

- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

De plus, dans le cas de terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air ("*stationnement de midi*") devra être prévue au droit de l'accès à la propriété, par recul de 5 m minimum du portail et de la clôture par rapport à la limite de la voie.

- La création de nouveaux accès depuis la RD6021 est interdite.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.

En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).

- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 8 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

ARTICLE 4 –CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Dans les secteurs existants ou prévus en assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement lorsqu'il existe, en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.
- Dans l'attente de mise en place du réseau collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). Ces dispositifs doivent être conçus et établis de manière à pouvoir être raccordés au réseau collectif d'assainissement, dès sa réalisation.

De plus, dans les lotissements et groupes d'habitations de 5 logements ou plus, un réseau de collecte d'ensemble devra être réalisé à l'échelle de l'opération, de manière à faciliter le raccordement ultérieur des lots et des habitations au réseau collectif futur.

Dans les secteurs hors périmètre d'assainissement collectif au Schéma Communal d'Assainissement en vigueur :

Les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD6089, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres l'axe de l'A89,
- 35 mètres depuis l'axe de la RD6021 ou de sa brette d'accès (liaison depuis la RD113),
- 25 mètres depuis l'axe de la RD6089.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à défaut depuis la limite d'emprise.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations différentes peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé). Dans ce cas, le recul minimal des constructions sera de 5 mètres par rapport à l'alignement de la voie,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition :
 - de ne pas aggraver l'état existant,
 - de ne pas créer de nouveaux logement dans le cas où la construction se trouve à l'intérieur des marges de reculement définies à l'alinéa 1.
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 3,50 mètres.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES ANNEXES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

En dehors des Espaces Boisés Classés, les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 10 % de la surface boisée de l'unité foncière concernée.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,2 pour les constructions à usage exclusif d'activité économique,
- 0,2 pour les constructions et opérations à usage d'habitat desservies par le réseau d'assainissement collectif des eaux usées,
- 0,15 pour les autres constructions et opérations.

Chapitre IV – Dispositions applicables en Ue

Caractère de la zone

Cette zone recouvre les sites des grands équipements publics ou d'intérêt collectif, à caractère éducatif, social, sportif ou culturel.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol correspondant au caractère général de la zone :

- les constructions et installations correspondant aux besoins des équipements et services publics à caractère éducatif, social, culturel, de sports et de loisirs, y compris le logement des personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement de ces équipements ou services,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- les aires de stationnement et les affouillements et exhaussements des sols désignés à l'article R-442.2 du Code de l'Urbanisme

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.
- En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder 12 m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

- **Façades** : Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

- **Toitures** : sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

Chapitre V – Dispositions applicables en Uy, Uya, Uyf, Uyfi

Caractère de la zone

La zone Uy est destinée à l'implantation d'activités économiques, complétées le cas échéant d'équipements publics.

Elle comprend 2 secteurs particuliers :

- **Le secteur Uya** correspond aux sites à vocation d'accueil économique situés à proximité immédiate ou insérés à l'intérieur de quartiers résidentiels. Les activités à implanter dans ces secteurs devront être compatibles avec cette proximité.
- **Le secteur Uyf** correspond aux emprises d'activités et d'infrastructures ferroviaires situées au Bas-Chamiers
- **Le secteur Uyfi** correspond aux emprises d'infrastructures ferroviaires situées dans la zone inondable définie au PPRI (en zone verte) : les activités existantes y sont maintenues, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,

Sont également interdites dans les secteurs mentionnés :

- **dans le secteur Uya :**
 - . les constructions à usage d'activités industrielles,
 - . les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
 - . les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
 - . les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.
- **dans le secteur Uyfi**, toute nouvelle construction.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises sous conditions :

- Les constructions et installations liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...) à condition :
 - **dans le secteur Uya**, de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).
 - **dans le secteur Uyf**, d'être liées aux besoins du service ou à l'exercice des activités ferroviaires.
- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.
- **Dans le secteur Uyfi**, les installations et infrastructures sont admises à condition d'être conformes aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I..

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- La création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089 est interdite.
Le long de la RD113 (avenue Churchill), les accès sont limités à un seul par propriété. Ils sont interdits lorsque le terrain est desservi par une autre voie.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

- Toutefois, **dans les parties de zone Uy non desservies et non prévues dans la zone d'assainissement collectif**, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

4 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD6089, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021 pour le site de la Rampinsolle,
- 35 mètres depuis l'axe de la RD6021 pour les autres sites,
- par rapport à la RD6089 – avenue du G^{al} de Gaulle:
 - **en Uy**, recul minimal de 25 mètres depuis l'axe de la voie,
 - **en Uya**, recul minimal de 5 mètres depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) de la voie,

2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :

- Pour les constructions à usage exclusif de bureaux, de commerce, de service ou d'équipement public, pour toutes celles classées en Uyf, ainsi que les parties à usage de logement de gardien incluses dans ces constructions : à 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des voies,
- Pour les autres constructions : à 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe des voies.

3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- **dans le secteur Uyf**, en cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

■ Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

- Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m² de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Les autres constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 10 mètres.

■ Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

■ Dispositions particulières :

- **Dans le secteur Uyf**, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues en cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire.
- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés.
- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolément plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

Dans le secteur Uyf, les dispositions ci-dessus peuvent ne pas être retenues en cas d'impératifs techniques liés à l'exploitation ferroviaire

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé **dans le secteur Uyf.**

Dans les autres cas, la surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- **En Uy et Uya** : sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder
 - 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,
 - 9 mètres pour les autres constructions.
- **En Uyf** : non réglementé

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

➤ Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,
- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue, principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113, par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...) de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- **en Uy et Uya :**
 - non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
 - 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,
 - 0,8 pour les autres constructions ou opérations.
- **en Uyf et Uyfi :** non réglementé

Chapitre VI – Dispositions applicables en Uv

Caractère de la zone

La zone Uv correspond au site d'accueil des gens du voyage, en bordure de la RD6021

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

- Les constructions, installations et aménagements prévus dans le cadre des projets publics d'aire d'accueil des gens du voyage, ainsi que le stationnement de caravanes à usage d'habitation principale dans ces aires.
- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport à l'axe de la RD6021, les constructions doivent respecter un recul minimal de 30 mètres.
- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimal de 5 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise).
- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement sont admises pour les constructions et ouvrages nécessaires au fonctionnement des réseaux (transformateurs, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait par rapport aux limites séparatives, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 3 mètres

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

La hauteur des constructions ne peut excéder 5 m.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

➤ Façades :

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures :

Leur aspect général doit favoriser l'intégration des bâtiments aux espaces naturels et boisés environnant. Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Clôtures :

Les clôtures doivent être constituées de grillages, souples ou rigides, doublés ou non de végétaux.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres de toute construction doivent être aménagés et entretenus en espaces verts.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, complété par des haies vives ou des plantations d'arbustes.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Non réglementé.

TITRE 3

ZONES À URBANISER

Les zones à urbaniser sont définies conformément à l'article R 123-6.

Elles sont désignées zones : AU1, dont le secteur AU1a
AUy1
AU2, dont le secteur AU2i

Ces zones concernent les secteurs destinés à accueillir le développement urbain à court, moyen ou long terme, pour une occupation à destination d'habitat, d'activités économiques ou d'équipements.

Chapitre VII – Dispositions applicables en AU1 et AU1a

Caractère de la zone

La zone AU1, ouverte à l'urbanisation, est destinée au développement des espaces urbains, principalement pour l'habitat ainsi que pour les activités compatibles avec celui-ci et les équipements.

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.

Le secteur AU1a correspond aux sites où des hauteurs bâties plus importantes qu'en AU1 sont admises.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- les constructions à usage d'activité agricole,
- les constructions à usage d'activité industrielle,
- les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation, ainsi que celles non compatibles avec les conditions édictées à l'article 2,
- les bâtiments annexes autres que ceux destinés au stationnement des véhicules, à l'aménagement de locaux habitables, ou aux besoins des activités commerciales implantées dans la zone ou dans les zones limitrophes,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières,
- les décharges de toutes natures, tels que les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération, les installations d'élimination des déchets.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existant à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, sont admises :

a) Les opérations d'ensemble (lotissement, ZAC, groupements d'habitat) aux conditions suivantes :

- L'opération ne doit pas compromettre l'urbanisation future de l'unité de zone concernée, en application des principes définies aux orientations particulières d'aménagement (pièce n°5).
- Les équipements internes à l'opération et ceux nécessités par le raccordement aux divers réseaux publics seront pris en charge par le pétitionnaire.

b) Les constructions à usage d'habitation et leurs annexes.

b) Les constructions à usage d'équipement collectif.

c) Les constructions à usage d'activité économique, commerciale, d'artisanat, de bureaux et leurs annexes, à condition :

- qu'elles ne présentent pas de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques),
- qu'elles fassent partie des opérations d'ensemble admises à l'alinéa a), réalisées ou en cours de réalisation.

d) Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

e) Les aires de stationnement désignés à l'articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme. Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article précité sont également admis à condition :

- d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
- de ne pas être porteur de nuisances pour le voisinage,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

f) L'adaptation, la réfection ou l'extension des constructions existantes à condition que l'opération ne compromette pas l'urbanisation future de l'unité de zone AU1 concernée.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les créations d'accès aux opérations d'ensemble sont soumises, le cas échéant, au respect des orientations définies à la pièce n°5 du PLU.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.

De plus, dans le cas de terrains clôturés, une aire de stationnement de plein air ("stationnement de midi") devra être prévue au droit de l'accès à la propriété, par recul de 5 m minimum du portail et de la clôture par rapport à la limite de la voie.

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent être conçues pour s'intégrer au maillage viaire environnant et participer à la bonne desserte du quartier, en compatibilité le cas échéant avec les orientations d'aménagement particulières.
En cas d'impossibilité, il peut être admis des voies en impasse dont la longueur ne peut excéder 100 m. Ces voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à :
 - 10 mètres dans le cas de voies structurante ou de desserte principale, considérées à l'échelle du quartier ou de l'opération d'ensemble,
 - 8 mètres pour les autres voies.
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies.

Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau. Le cas échéant, un pré-traitement sera requis afin de rendre des eaux usées conformes aux normes fixées par l'exploitant du réseau.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1** - Les constructions doivent être édifiées à 5 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres minimum depuis l'axe des voies existantes, à modifier ou à créer.

Dans le cas de voies privées, la limite effective de la voie privée se substitue à l'alignement.

- 2** - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- le long d'une voie créée dans le cadre d'une opération d'ensemble (ZAC, lotissement, permis groupé) lorsque cela contribue à l'amélioration du plan de masse de l'opération.
L'implantation des constructions est alors fixée en considération de la composition d'ensemble du projet et de l'intensité de la circulation sur la voie concernée,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété, à condition **dans le secteur AU1a** que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- Lorsque par son gabarit ou son implantation, un bâtiment existant n'est pas conforme aux prescriptions des paragraphes ci-dessus, le permis de construire ne peut être accordé que pour des travaux qui ont pour objet d'améliorer la conformité de l'implantation ou du gabarit de ce bâtiment avec ces prescriptions ou qui sont sans effet à leur égard. Cette disposition est également applicable aux travaux soumis à déclaration.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions principales ne peut excéder :
 - 9 mètres en AU1a,
 - 6 mètres en AU1.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- pour les bâtiments et équipements publics,
- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION, D'HÔTEL OU DE RESTAURANT ET LEURS ANNEXES (TELS QUE GARAGES, ABRIS, REMISES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

3 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS, À USAGE D'ACTIVITÉ OU D'ÉQUIPEMENT PUBLIC

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

➤ Toitures

Sont exclus en tant que matériaux de couverture les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé, ainsi que les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Dans le cadre des opérations égale ou supérieure à 8 logements ou lots, des espaces verts à usage collectif devront être prévus avec une superficie représentant au moins 5 % de la superficie totale de l'opération. Ces espaces verts devront être aménagés (bancs, jeux pour enfants, ...) et plantés, et seront réservés aux piétons. Il conviendra d'éviter le morcellement de ces espaces. Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- pour les autres constructions et opérations :
 - 0,4 en AU1a.
 - 0,3 en AU1

Chapitre VIII – Dispositions applicables en AUy1

Caractère de la zone

La zone AUy1, ouverte à l'urbanisation, est destinée à permettre l'accueil d'activités économiques du type industrielles, artisanales, commerciales ou de bureaux.

Elle comprend :

- le secteur de développement économique du Pont du Cerf, dit de Cré@vallée Nord,
- le secteur de Gardonne-Ouest, en bordure de l'avenue Churchill (RD113).

Dès lors que les unités de la zone sont suffisamment équipées à leur périphérie immédiate, l'urbanisation peut être autorisée soit sous la forme d'opération(s) d'ensemble, soit au fur et à mesure de la réalisation des équipements internes à la zone, dans les conditions prévues par le règlement et les orientations particulières d'aménagement.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2, et notamment :

- les constructions à usage agricole,
- les constructions à usage d'habitation, excepté celles visées à l'article 2,
- les aires et terrains de camping-caravaning, les habitations légères de loisirs, ainsi que le stationnement isolé de caravanes,
- l'usage en habitat permanent d'une structure mobile,
- les carrières et gravières.
- **dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, sont également interdites :**
 - . les constructions à usage d'activités industrielles,
 - . les décharges de véhicules hors d'usage, les dépôts de véhicules et de ferrailles en vue de leur récupération,
 - . les constructions à usage d'activités inscrites à la nomenclature des installations classées soumises à autorisation.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

A condition d'une part, que les voies publiques et les réseaux d'eau, d'électricité et d'assainissement existants à la périphérie immédiate de chaque unité de la zone aient une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter dans l'ensemble de la dite unité, et d'autre part d'être compatibles avec les orientations d'aménagement et d'équipement prévus pour le site, sont admises :

- Les occupations et utilisations du sol liées à l'activité économique (locaux professionnels, d'accueil du public, d'entreposage, bâtiments annexes,...).

Dans le secteur de Gardonne-Ouest en bordure de l'avenue Churchill, elles sont admises à condition de ne pas présenter de risque reconnu, de nuisances permanentes ou nocturnes non réductibles, ou bien de nuisances inacceptables pour le voisinage (tels que nuisances sonores, nuisances olfactives, pollutions des nappes phréatiques, des sols ou de l'air, par rejet de poussières ou d'éléments toxiques).

- Les constructions à usage d'habitation à condition d'être destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la surveillance, le gardiennage ou le fonctionnement des constructions ou installations autorisées dans la zone.
- Les aires de stationnement et les dépôts de véhicules désignés à l'articles R.442.2 du Code de l'Urbanisme.
- les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme à condition :
 - d'être justifiés pour des raisons techniques de construction ou de viabilisation, ou d'être destinés aux recherches minières ou géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
- Les équipements publics ainsi que les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

- Les nouveaux accès doivent avoir une largeur continue de 4 mètres minimum.
- Sont interdits :
 - la création de nouveaux accès depuis la RD6021 et la RD6089,
 - la création d'accès individuels aux parcelles constructibles depuis la RD113 (avenue Churchill).

2 – Voirie

- Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.
- Les voies nouvelles doivent avoir une largeur de plateforme supérieure ou égale à 10 mètres. Des largeurs plus importantes pourront être imposées pour répondre à l'importance et à la destination des constructions à desservir.
- les voies en impasse doivent être aménagées dans leur partie terminale afin de permettre aux véhicules de service de faire aisément demi-tour (cf. schémas techniques en annexe 2).
- Les dispositions ci-dessus ne sont pas applicables aux voies desservant les ouvrages techniques nécessaires au fonctionnement des divers réseaux.

3 – Cheminements piétons

Les opérations d'ensemble devront prendre en compte les circulations piétonnes, soit dans le cadre de l'aménagement des voies de desserte, soit par des cheminements spécifiques séparés des voies. Les aménagements devront être adaptés à la circulation des personnes à mobilité réduite, autant par leur largeur, le choix de leur revêtement que par leur pente.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

Toute construction ou installation doit évacuer ses eaux et matières usées par des canalisations souterraines raccordées au réseau collectif d'assainissement en respectant les caractéristiques de ce réseau.

Les eaux usées autres que domestiques devront faire l'objet d'un pré traitement adapté à la nature des rejets avant déversement dans les égouts publics. Les dispositifs à adapter seront définis, préalablement à tout déversement, avec le service gestionnaire du réseau d'assainissement et, le cas échéant, conformément à la réglementation concernant les installations classées.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

3 – Réseaux divers

Lorsque les lignes des réseaux divers de distribution (électricité, téléphone, ...) sont réalisés en souterrain, les branchements à ces lignes doivent l'être également. Ils devront être posés dans une même tranchée sauf impossibilité technique.

4 – Déchets industriels

Le stockage, le conditionnement et l'enlèvement des déchets industriels devront faire l'objet d'une convention avec un intervenant habilité.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Non réglementé.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD4, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021,
- 15 mètres depuis l'axe de la RD4.

2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants :

- 10 mètres par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 15 mètres depuis l'axe de la RD113 (avenue Churchill).
- à 5 m par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) et à 9 mètres depuis l'axe des autres voies.

3 - Sauf le long de l'A89, de la RD 6021 et de la RD4, et sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- **sur le secteur de Cré@vallée Nord**, pour les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone,
- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

- **Dans le cas où la limite séparative constitue également une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :**

Les constructions doivent être implantées en retrait de la limite séparative. La distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 8 mètres.

- **Dans le cas où la limite séparative ne constitue pas une limite avec une zone U ou AU à vocation principale d'habitat :**

Les constructions à usage de bureaux, de logements de gardien, de commerce de moins de 250 m² de SHON ou d'équipement public peuvent s'implanter en limite séparative latérale, à condition que leur hauteur mesurée à l'égout du toit ou à l'acrotère n'excède pas 6 mètres.

Dans tous les cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

- **Dispositions particulières :**

- Des marges plus importantes que celles indiquées ci-dessus peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.
- **Sur le secteur de Cré@vallée Nord**, l'implantation en limite séparative de propriété est admise pour toutes les constructions édifiées autour de places publiques créées dans le cadre de l'aménagement de la zone.
- Dans tous les cas, les constructions devront être implantées à au moins 10 mètres des Espaces Boisés Classés délimités au document graphique.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

Des marges d'isolement plus importantes peuvent être imposées par l'autorité compétente lorsque des conditions particulières de sécurité ou de défense civile doivent être respectées.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

La surface maximale d'emprise au sol des constructions (annexes bâties comprises) par rapport à la surface du terrain est fixée à 70 %.

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

Sous réserve du respect de la limitation de hauteur en limite séparative de propriété (article 7), la hauteur des constructions ne peut excéder :

- 12 mètres pour les constructions à usage d'équipement public,
- 9 mètres pour les autres constructions.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des activités économiques ou des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Toutes les constructions devront présenter une simplicité de volume, une qualité d'aspect et de matériaux garantissant une harmonie d'ensemble et une bonne résistance au vieillissement.

Les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit, tels que briques creuses, agglomérés, ne peuvent être laissés apparents sur les façades extérieures des constructions et des clôtures.

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES POUR LES CONSTRUCTIONS À USAGE D'HABITATION ADMISES DANS LA ZONE ET LEURS ANNEXES

Pour ces constructions, les règles qui s'appliquent en matière d'aspect extérieur sont celles édictées pour la zone Ub.

3 – DISPOSITIONS PARTICULIÈRES POUR LES AUTRES CONSTRUCTIONS

➤ Implantation

L'implantation des constructions sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 3 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 2 mètres en valeur absolue.

➤ Façades

Les différentes façades des bâtiments doivent avoir un aspect homogène. Les surfaces extérieures pleines ne pourront être brillantes.

Les matériaux suivants sont interdits pour un usage extérieur :

- peinture ou revêtement de couleur vive, sauf dans les cas d'impératifs technique ou réglementaire lié à la nature de la construction, ou d'une recherche architecturale soumise à l'avis de l'architecte conseil,
- l'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit tels que briques creuses, parpaings, ...

Les façades perceptibles depuis l'A89, la RD6021, la RD6089 et la RD113 devront être réalisées de manière à préserver la qualité d'image depuis ces voies.

➤ Toitures

Les couvertures devront être, en règle générale, dissimulées à la vue depuis les voies d'accès sur la commune. Les toits en pente seront ainsi occultés par des acrotères périphériques.

Des dispositions différentes peuvent être admises si la couverture présente une qualité visuelle et architecturale reconnue, avec notamment les mêmes aspects de structure et de matériaux que les façades principales du bâtiment.

Sont exclus les matériaux de couverture suivants :

- les tôles ondulées d'aspect brut ou galvanisé,
- les matériaux de type fibrociment ou fibre de verre.

➤ Bâtiments annexes

Les bâtiments annexes devront être traités avec le même soin et sont soumis aux mêmes règles d'aspect que les constructions principales.

➤ Enseignes

Les enseignes devront être :

- soit intégrées dans le volume des constructions et s'inscrire, dans ce cas, dans celles des bâtiments à édifier,
- soit implantées sur des portiques conformément à la réglementation en vigueur.

Leurs forme, couleur et matériaux utilisés devront s'harmoniser avec l'aspect architectural des constructions.

➤ Aires de dépôt et de stockage (non compris les aires d'exposition)

Ces aires seront disposées et aménagées de façon à être masquées à la vue par des éléments bâtis ou paysagers (merlons plantés, haies, ...), de manière à ce que leur impact visuel soit le plus atténué possible principalement depuis l'A89, la RD6021, la RD6089, la RD113 et la RD4.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Les espaces libres traités en espaces verts devront représenter au moins 15 % de la superficie des terrains (les aires de stationnement ne sont pas comptées dans les surfaces d'espaces verts). Le dossier de Permis de Construire devra comprendre le plan d'aménagement de ces espaces.

Sauf impossibilité technique, les aires de stationnement seront plantées à raison d'un arbre toutes les 4 places, éventuellement complété par des haies vives.

Les espaces libres et plantations peuvent être soumis à des conditions particulières de localisation et d'aménagement, notamment pour prendre en compte les plantations existantes sur le terrain ou immédiatement limitrophes, pour atténuer l'impact des constructions ou pour mettre en valeur l'image d'ensemble de la zone.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé comme suit :

- non réglementé pour les bâtiments et équipements publics,
- 0,2 pour les constructions à usage d'habitat admis dans la zone,
- 0,6 pour les autres constructions ou opérations.

Chapitre IX – Dispositions applicables en AU2 et AU2i

Caractère de la zone

La zone AU2 comprend les terrains destinés à une urbanisation ultérieure.

Ces terrains pourront être ouverts plus tard à l'urbanisation, de manière totale ou partielle, par modification ou de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le secteur AU2i correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non prévues à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admis sous réserve de ne pas compromettre les possibilités d'aménagement d'ensemble ultérieur de la zone, et **dans le secteur AU2i** d'être conforme aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I. :

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- l'extension ou la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes, à condition de ne pas créer de nouveaux logements,
- les bâtiments annexes des habitations existantes, tels que garage, abris, remise, à condition :
 - de se situer en contiguïté de l'habitation ou bien à proximité immédiate,
 - d'avoir une surface maximale (SHOB) de 50 m² et une hauteur maximale de 4 m au faîtage dans le cas où l'annexe n'est pas en contiguïté avec l'habitation.

Sont également admis les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :

- d'être destinés aux fouilles archéologiques ou à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole,
- de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Sans objet

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Les constructions doivent être édifiées à 10 mètres minimum depuis l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise) des voies existantes, à modifier ou à créer.
- 2 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :
 - en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
 - pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions principales ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en cas d'extension ou de reconstruction après sinistre de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant,
- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :

- soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
- soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
- soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m. Les poteaux bois et les fils barbelés sont interdits.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

Non réglementé

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Le C.O.S. est fixé à 0,15.

TITRE 4

ZONE AGRICOLE

La zone agricole est définie conformément à l'article R 123-7.

Elle est désignée zone A et comprend un secteur Ai.

Cette zone concerne les secteurs à protéger en raison de leur valeur agricole

Chapitre X – Dispositions applicables en A et Ai

Caractère de la zone

La zone A comprend les secteurs de la commune, équipés ou non, à protéger en raison du potentiel agricole, agronomique et économique. Les constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole et aux services publics ou d'intérêt collectif sont seules autorisées.

Le secteur Ai correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après aux conditions précisées :

- les constructions nécessaires à l'activité agricole, tels que les bâtiments d'exploitation ou d'élevage, les serres, les établissements professionnels et locaux d'entreposage, de transformation, de séchage ou de conditionnement des produits agricoles, ainsi que les constructions à usage d'habitation des personnes travaillant sur l'exploitation.
Les habitations et bâtiments ou installations annexes désignés ci-dessus devront être groupés à proximité des bâtiments d'exploitation (dans un rayon de 50 m), sauf contraintes sanitaires l'interdisant ou nécessités liées à l'exploitation agricole.
- les constructions et installations accessoires à l'activité agricole ou permettant sa diversification économique, telles que :
 - les installations liées au camping à la ferme et aux aires naturelles de camping,
 - l'extension ou l'aménagement des constructions existantes en locations saisonnières (gîtes ruraux,...)
 - les bâtiments liés aux activités équestres, de fermes pédagogiques ou refuges d'animaux,
 - les constructions destinés à la réception du public, notamment pour permettre l'exposition et la vente des produits de la ferme, ...
- en cas de sinistre, la reconstruction sur place et sans changement d'affectation d'un bâtiment pré-existant,
- les clôtures liées aux constructions et installations autorisées dans la zone,
- les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif,

- les affouillements et exhaussements désignés à l'article R 442.2 du Code de l'Urbanisme, seulement dans les cas suivants :
 - lorsqu'ils sont nécessaires pour des raisons techniques de constructions ou de viabilisation,
 - lorsqu'ils sont destinés aux recherches géologiques, ainsi qu'aux fouilles archéologiques,
 - lorsqu'ils sont destinés à satisfaire les besoins en eau de l'exploitation agricole.

Dans le secteur Ai, toute occupation ou utilisation du sol est soumise aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes définies par le service compétent, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

- Les déjections solides ou liquides, ainsi que les éventuelles eaux de lavage des bâtiments d'élevage, de même que les jus d'ensilage, doivent être collectés, stockés ou traités selon les cas conformément à la réglementation des installations classées en vigueur.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

- 1 - Par rapport aux axes de l'A89 et de la RD6021, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021.

- 2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter un recul minimum de 10 mètres par rapport à l'alignement ou à défaut depuis la limite d'emprise.

- 3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement peuvent être admises dans les cas suivants :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

En cas de retrait, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture.

En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions à usage d'habitation ou d'activité non agricole admises à l'article 2 ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes d'habitations non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.
- Non réglementé dans les autres cas.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Bâtiments agricoles

Pour les bâtiments à usage d'activité agricole, les dispositions visées ci-dessus, concernant les toitures et les annexes, peuvent ne pas être appliquées. Dans ce cas, la forme des bâtiments sera simple et extérieurement justifiée par des impératifs techniques liés à la nature de la construction.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

En dehors des Espaces Boisés Classés et des éléments paysagers à protéger portés au document graphique, les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 10 % de la surface boisée de l'unité foncière, friches et landes non comprises.

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

TITRE 5

ZONES NATURELLES et FORESTIERES

Les zones naturelles et forestières sont définies conformément à l'article R 123-8.

Elle est désignée zone N, et comprend les secteurs Ne, Nc, Ni et NL.

Cette zone et ses secteurs concerne les espaces à protéger en raison soit de la qualité et de l'intérêt écologique ou paysager des sites et des boisements, soit de l'existence de risques naturels, soit d'une occupation ou vocation particulière et à caractère limité, soit enfin de leur caractère d'espace naturel.

Chapitre XI – Dispositions applicables en N, Nc, Ni et NL

Caractère des zones

La zone N comprend les terrains, généralement non équipés, à protéger en raison soit de leur caractère d'espace naturel, agricole ou boisé, soit de la qualité particulière des sites et des paysages.

Elle comprend 3 secteurs particuliers :

- **le secteur Nc** correspond aux sites des cimetières de St Augûtre et de Toirac.
- **le secteur Ni** correspond à la prise en compte du risque d'inondation et des règles définies par le PPRI en zone rouge ou verte : l'habitat et les activités existants y sont maintenus, mais les travaux et aménagements doivent obéir aux règles édictées par le PPRI, destinées à prévenir le risque d'inondation et à réduire ses conséquences.
- **le secteur NL** correspond aux sites où sont admises les constructions et installations à caractère de loisirs et d'accueil touristique.

ARTICLE 1 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

Sont interdites toutes les occupations et utilisations du sol non mentionnées à l'article 2.

ARTICLE 2 - OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

➤ **Sont admises les occupations et utilisations du sol ci-après aux conditions précisées :**

- Les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des réseaux des services publics ou d'intérêt collectif.
- L'extension des constructions existantes à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - d'être limité à 30 % de la SHON existante à la date d'approbation du PLU.

Ces conditions ne s'appliquent pas **dans les secteurs Nc et NL.**

- La restauration et le changement de destination des bâtiments agricoles, à condition :
 - que les travaux n'aient pas pour effet de nécessiter un renforcement des voies et réseaux publics,
 - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
 - que l'opération soit conforme aux exigences d'équipements, ainsi qu'aux règles de sécurité et de salubrité qui s'appliquent pour le nouvel usage.

Ce changement de destination pourra comprendre une extension limitée à 30 % de la SHOB existante du bâtiment à la date d'approbation du PLU.
- Les bâtiments et installations annexes des habitations existantes, à condition d'être limités à une SHOB de 50 m² et à une hauteur de 4 mètres au faîtage s'ils sont séparés de celles-ci.

- Les bâtiments publics et les aires sportives ou de loisirs liés aux activités nautiques.
 - L'aménagement et la reconstruction après sinistre des constructions déjà existantes.
 - Les aménagements nécessaires à l'entretien du milieu naturel, à la réalisation ou à la réfection de cheminements piétonniers et cyclistes, ainsi que les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public lorsqu'ils sont nécessaires à l'ouverture au public de ces espaces.
 - Les clôtures nécessitées par les constructions et installations autorisées dans la zone,
 - Les projets publics d'aires de stationnement, ouvertes au public, à condition d'être intégrées au site et plantées par de la végétation locale.
 - Les affouillements et exhaussements de sol désignés à l'article R.442.2 du Code de l'Urbanisme, à condition :
 - d'être justifiés par des raisons techniques de construction ou de viabilisation ou d'être destinés aux fouilles archéologiques,
 - de présenter une remise en état du site ou une intégration paysagère adaptée (talus en pente douce, plantations, ...) après travaux.
 - **Dans le secteur Ni**, les occupations ou utilisations du sol admises aux paragraphes ci-dessus sont soumises aux prescriptions édictées par le règlement du P.P.R.I.
- Sont également admis dans les secteurs désignés et aux conditions précisées :
- **Dans le secteur Nc**, les constructions et installations nécessaires au fonctionnement des cimetières, y compris les constructions à usage d'habitation destinées au logement des personnes affectées à la direction ou au gardiennage des cimetières.
 - **Dans le secteur NL**, les constructions et équipements d'accueil à caractère touristique ou de loisirs, (tels que restaurants, hôtels, gîtes ruraux) ainsi que les aires de jeux et de sport et leurs installations liées, à condition :
 - qu'il ne soit porté atteinte au site environnant,
 - d'avoir une capacité inférieure à 60 lits.

ARTICLE 3 – CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS ET D'ACCÈS AUX VOIES

1 – Accès

- Les constructions et installations autorisées doivent avoir accès à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur fond voisin, éventuellement obtenu par l'application de l'article 682 du Code Civil.
- Les accès doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique. Les caractéristiques géométriques des accès devront répondre à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles qu'ils desservent pour satisfaire aux exigences de la sécurité, de la protection civile et de la défense contre l'incendie.

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies, les accès doivent, sauf impossibilité technique, s'effectuer à partir de la voie présentant le moindre risque pour la circulation générale.

2 – Voirie

Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. Les caractéristiques de ces voies doivent notamment permettre la circulation et l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie.

ARTICLE 4 – CONDITIONS DE DESSERTE PAR LES RÉSEAUX ET LES CONDITIONS D'ASSAINISSEMENT

1 – Eau potable et défense incendie

Toute construction ou installation qui, de par sa destination, nécessite l'alimentation en eau potable, doit être raccordée au réseau collectif de distribution d'eau potable par une conduite de caractéristiques suffisantes.

La défense incendie doit être assurée soit depuis le réseau public lorsqu'il présente les caractéristiques suffisantes, soit par un dispositif complémentaire lorsque le réseau public est insuffisant.

2 – Assainissement

a) Eaux usées

- En l'absence de réseau d'assainissement collectif, les constructions et installations peuvent être autorisées, sous réserve que leurs eaux et matières usées soient dirigées sur des dispositifs autonomes de traitement agréés, et éliminées conformément à la réglementation en vigueur (filiales autorisées par le Service Public d'Assainissement - SPANC - de la C.A.P.). L'évacuation directe des eaux et matières usées, est interdite dans les fossés, cours d'eau et réseaux pluviaux.

b) Eaux pluviales

- Les aménagements réalisés sur le terrain ne doivent pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales. Ils doivent garantir leur écoulement vers un exutoire particulier prévu à cet effet (réseau collecteur ou réseau hydraulique superficiel désignés par les services compétents).
- En l'absence de réseau ou en cas de réseau insuffisant, le pétitionnaire devra réaliser sur son terrain et à sa charge les aménagements ou ouvrages nécessaires pour la rétention et la régulation de ses eaux pluviales. En sortie de terrain, le débit de fuite maximal admissible en conditions normales est fixé à 3 l/s/ha.

ARTICLE 5 – SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES

Toute construction nécessitant l'installation d'un dispositif d'assainissement autonome, dans les conditions fixées à l'article 4 précédent, doit être implantée sur une unité foncière dont la superficie sera suffisante pour permettre l'installation du dispositif d'assainissement le plus adapté à la nature du sol et à la configuration du terrain (pentes, ...), en tenant compte des dispositions du Schéma Communal d'Assainissement.

Non réglementé dans les autres cas.

ARTICLE 6 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET AUX EMPRISES PUBLIQUES

1 - Par rapport aux axes de l'A89, de la RD6021 et de la RD6089, les constructions doivent respecter les marges de reculement minimum délimitées au document graphique de zonage.

Ces marges sont définies comme suit :

- 100 mètres depuis l'axe de l'A89,
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6021 :
- 75 mètres depuis l'axe de la RD6089.

2 - Par rapport aux autres voies existantes, à modifier ou à créer, les constructions doivent respecter les reculs minimum suivants par rapport à l'alignement (ou à défaut depuis la limite d'emprise)

- **dans le secteur Nc** : recul minimal de 5 mètres,
- **dans les autres zone et secteurs**: recul minimal de 10 mètres.

3 - Sous réserve que les conditions de sécurité le permettent, des implantations avec un recul moindre ou à l'alignement :

- en cas d'extension de constructions existantes à la date d'approbation du PLU et ne respectant pas le retrait imposé, à condition de ne pas aggraver l'état existant,
- pour les bâtiments et ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif (transformateurs, châteaux d'eau, ...).

ARTICLE 7 – IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Dans le secteur Nc, les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives de propriété.

Dans tous les cas de retrait par rapport aux limites, la distance comptée horizontalement de tout point de la construction au point le plus proche de la limite séparative doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points, sans pouvoir être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 8 - IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME UNITÉ FONCIÈRE

Deux constructions non contiguës doivent être édifiées de telle manière que la distance de tout point d'un bâtiment au point le plus proche d'un autre bâtiment soit au moins égale à la différence d'altitude entre ces deux points. Cette distance est réduite de moitié pour les parties de constructions en vis à vis qui ne comportent pas d'ouverture. En aucun cas, cette distance ne peut être inférieure à 4 mètres.

ARTICLE 9 - EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

Non réglementé

ARTICLE 10 – HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – Conditions de mesure

La hauteur maximale est calculée à partir du sol avant travaux :

- à l'égout des couvertures pour une toiture traditionnelle,
- à l'acrotère pour un toit terrasse,
- au faîtage pour les bâtiments annexes désignés ci-dessous.

Sur terrain plat, elle est mesurée le long de chaque façade de la construction. Lorsque le terrain naturel ou la voie est en pente, la hauteur maximale est mesurée à la partie médiane de la façade.

2 – Règle

- La hauteur des constructions ne peut excéder 6 mètres.
- La hauteur des bâtiments annexes d'habitations non accolés à la construction principale ne peut excéder 4 mètres.

3 – Dépassement

Le dépassement de la limitation de hauteur est admis :

- en raison d'exigences techniques, pour les ouvrages nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif,
- en cas de reconstruction, d'aménagement ou d'extension de bâtiments existants dépassant déjà cette limite, sans aggraver l'état existant.

ARTICLE 11 – ASPECT EXTÉRIEUR DES CONSTRUCTIONS

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

Rappel : l'article R 111-21 du Code de l'Urbanisme s'applique (cf. Dispositions générales article 2).

Les constructions doivent éviter les architectures d'emprunt.

Les restaurations, agrandissements ou surélévations du bâti ancien d'intérêt patrimonial devront respecter le caractère architectural originel de la construction, notamment en ce qui concerne les couvertures, les matériaux, les volumes, les ouvertures, ...

2 – DISPOSITIONS ARCHITECTURALES (Y COMPRIS LES CONSTRUCTIONS ANNEXES)

➤ Implantation

L'implantation des constructions individuelles sur les déblais ou remblais modifiant la topographie du sol naturel est soumise aux conditions suivantes :

- la hauteur totale des talus en déblais et en remblais créés doit être au plus égale à la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit,
- la hauteur des talus en remblais bordant la plate-forme artificielle doit être au plus égale au tiers de la hauteur de la construction mesurée à l'égout du toit, sans pouvoir excéder 2 mètres en valeur absolue,
- en cas d'implantation sur plate-forme uniquement bordée de talus en remblais, la hauteur de ce dernier ne peut excéder 1 mètre en valeur absolue.

➤ Façades

Toutes les façades et les murs extérieurs doivent être traités avec le même soin que les façades dites "principales".

Les enduits doivent être de teinte claire.

L'emploi à nu de tôle galvanisée ou de matériaux fabriqués en vue d'être recouverts d'un parement ou d'un enduit (tels que briques creuses, parpaings,) est interdit.

➤ Toitures

Les constructions seront généralement couvertes par des toitures au minimum à 2 versants et à faible pente (inférieure à 45 % et supérieure à 31 %), recouvertes de tuiles canal romanes ou similaires, en terre cuite non vernissée.

Une volumétrie et des matériaux différents sont admis dans les cas suivants :

- des tuiles plates ou similaires pour des parties de toiture dont la pente est supérieure à 120 %,
- lorsque des capteurs d'énergie solaire sont utilisés, pour les parties de toiture intéressées,
- pour les restaurations de toitures existantes réalisées dans des matériaux d'une autre nature,
- dans le cas de constructions d'architecture contemporaine ou s'inspirant de l'architecture traditionnelle de la région, dès lors qu'elles résultent d'un parti architectural cohérent et sobre.

➤ Bâtiments annexes

Principe : Les bâtiments annexes et dépendances, tels que garages, abris ou remises, sont soumis aux mêmes règles d'aspect et devront être traités avec le même soin que les constructions principales. Sont notamment interdites les annexes réalisées avec des moyens de fortune ou des matériaux de récupération.

Exceptions :

- Des dispositions différentes de matériaux et d'aspect de façades ou de toiture sont autorisées pour les annexes de faible importance (SHOB inférieure ou égale à 20 m²), à condition :
 - qu'elles soient édifiées derrière la construction principale par rapport à la voie publique desservant la parcelle,
 - qu'elles ne soit pas réalisées avec des moyens de fortune,
 - que les pentes de toiture soient supérieures ou égales à 22 %.
- Les toitures comportant une seule pente, supérieure ou égale à 22 %, sont autorisées pour les annexes situées en limite séparative.

➤ Clôtures

- Le long des voies, les clôtures doivent être constituées :
 - soit de murs pleins, enduit ou en pierre, d'une hauteur maximale de 1,50 m,
 - soit de murs bahut d'une hauteur comprise entre 50 cm et 1 m, éventuellement surmontés de grilles, grillages, lisses, traverses, doublés ou non de végétaux, le tout n'excédant pas 1,50 m,
 - soit de clôtures grillagées, souples ou rigides, doublés de végétaux et d'une hauteur maximale de 1,50 m.

La hauteur maximale de 1,50 m est portée à 2 m pour les clôtures en bordure des voies bruyantes désignés à l'article 7 des Dispositions générales et repérées sur les documents graphiques.

- En limites séparatives, la hauteur maximale des clôtures est portée à 1,80 m, quelque soit leur nature. Sur ces limites séparatives sont également autorisées les haies vives, ainsi que les grilles ou grillages, doublés ou non de végétaux.
- Les murs pleins dépassant les hauteurs définies ci-dessus peuvent être admis lorsqu'ils jouent un rôle de soutènement par rapport au terrain naturel. Dans ce cas, leur hauteur suivra l'avis de la Commune et ne pourra dépasser 1,80 m sur le fond voisin.

ARTICLE 12 – STATIONNEMENT DES VÉHICULES

Les places réservées au stationnement des véhicules doivent correspondre aux besoins des constructions et installations admises dans la zone et être réalisées par le pétitionnaire en dehors des voies publiques.

Les normes minimales à respecter et les modes de réalisation possibles sont indiqués en annexe du règlement.

ARTICLE 13 – ESPACES LIBRES ET PLANTATIONS A REALISER

En dehors des Espaces Boisés Classés et des éléments paysagers à protéger portés au document graphique, les défrichements nécessaires à l'implantation d'une construction ne peuvent excéder 10 % de la surface boisée de l'unité foncière, friches et landes non comprises

ARTICLE 14 - COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Sans objet

ANNEXES DU REGLEMENT D'URBANISME

ANNEXE 1 : STATIONNEMENT

1 – DISPOSITIONS GÉNÉRALES

- La réalisation d'aires de stationnement, conformes aux besoins de toute opération de construction ou d'occupation du sol sera prescrite. Cette exigence sera au moins égale aux normes minimales fixées ci-dessous.
- En cas de création de niveaux supplémentaires internes ou de modification de volume par surélévation ou extension, les normes ci-dessous ne sont exigées que pour les surfaces nouvelles créées.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants ayant pour effet un changement de destination, il doit être aménagé des places de stationnement en fonction de la nouvelle destination et selon les normes fixées ci-dessous.
- En cas de travaux sur des bâtiments existants sans changement de destination et ayant pour objet la création de logements supplémentaires, les normes définies ci-dessous doivent être respectées, y compris en dehors du régime de permis de construire ou de celui de la déclaration de travaux.

2 – NORMES MINIMALES

➤ **Constructions à usage d'habitation :**

- Zone Ua, secteurs Uba, Ubc et Ubg :
 - logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement,
 - autres logements : 1,5 place de stationnement par logement avec un minimum de 2 places.
- Autres zones et secteurs :
 - logements locatifs sociaux : 1 place de stationnement par logement,
 - autres logements : 2 places de stationnement par logement.

En outre, dans le cadre des opérations de lotissements, de résidences collectives ou sous forme de permis groupés comprenant 8 logements ou plus, il doit être prévu une aire de stationnement banalisée à raison de 1 place par tranche de 4 logements.

➤ **Constructions à usage de bureaux ou de services, y compris les bâtiments publics, les professions libérales et les parties bureaux des activités artisanales ou industrielles :**

1 place de stationnement par tranche de 50m² de SHON.

➤ **Constructions à usage de commerce :**

1 place de stationnement par tranche de 40m² de surface de vente.

➤ **Etablissements industriels et artisanaux :**

1 place de stationnement par tranche de 80m² de SHON,
avec au moins 2 places pour les constructions inférieures ou égales à 80 m² de SHON.

➤ **Hôtels, restaurants, gîtes ruraux**

- Zone Uy (non compris les secteurs Uya et Uyf) et zone AUy1 : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 20 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel.
- Autres zones et secteurs : 1 place de stationnement par chambre et 1 place de stationnement par tranche de 10 m² de salle de restaurant ou de parties communes d'hôtel

➤ **Etablissements d'enseignement et de formation :**

2 places de stationnement par classe.

➤ **Etablissements hospitaliers, cliniques, foyers logements pour personnes âgées**

1 place de stationnement pour 2 lits ou 2 logements

➤ **Autres établissements destinés à accueillir du public : équipements sportifs, locaux et aires de loisirs, édifices de culte,...**

Le nombre de places nécessaires sera examiné au cas par cas en fonction de la capacité d'accueil des installations. Ce nombre ne pourra être inférieur au tiers de ladite capacité.

La règle applicable aux constructions, locaux d'activités ou établissements non prévus ci-dessus est celle à laquelle ces projets sont le plus directement assimilables.

Le cas échéant, pour les équipements publics ou économiques particuliers et ceux pour lesquels aucune norme n'est précisée, une étude de stationnement sera réalisée par le pétitionnaire analysant les besoins et les réponses à apporter.

3 – MODE DE RÉALISATION

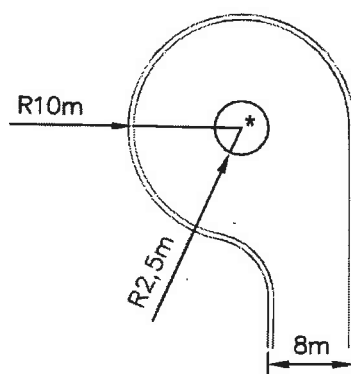
- D'une façon générale, la superficie à prendre en compte pour une place de stationnement est de 25 m², y compris les accès et les dégagements.
- Le pétitionnaire satisfait aux obligations indiquées ci-dessus en aménageant les aires de stationnement sur le terrain même.

En Ua, Uba et Ubc, lorsque l'application de cette prescription est techniquement impossible, le pétitionnaire pourra satisfaire aux obligations indiquées :

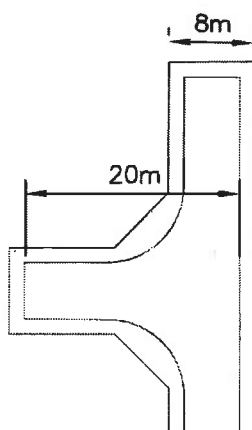
- soit en aménageant une aire de stationnement sur un autre terrain situé à moins de 300 mètres du premier,
- soit en justifiant de l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation,
- soit en justifiant de l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation.

ANNEXE 2 :

CARACTÉRISTIQUES DIMENSIONNELLES MINIMALES DES DISPOSITIFS D'AIRES DE RETOURNEMENT



** Ilot central non obligatoire, et
pouvant être du type franchissable*



Echelle : 1/500^{ème}

ANNEXE 3 :**LISTE DES LOTISSEMENTS DONT LES RÈGLES D'URBANISME SONT MAINTENUES**
(en application de l'alinéa 2 de l'article L.315-1 du Code de l'Urbanisme)

- SCI Parc de Puybournet (approuvé le 30 avril 2002)
- Lopez (approuvé le 8 septembre 2003)
- Domaine de Bellevue (approuvé le 28 septembre 2004)
- Le Hameau de la Forêt (approuvé le 1^{er} février 2005)
- Domaine des Moulineaux (approuvé le 5 décembre 2005)
- Les Eglantiers (approuvé le 22 mars 2006)
- La Rampinsolle Nord 1 (approuvé le 8 février 2005)
- La Rampinsolle Nord 2 (approuvé le 8 février 2005)
- La Rampinsolle Sud 1 (approuvé le 13 mai 2002)
- La Rampinsolle Sud 2 (approuvé le 13 mai 2002)